

# Reddito normale e rendita catastale nel patrimonio residenziale: il difficile rapporto tra teoria e pratica

Gilberto Muraro<sup>2</sup>

La presente relazione ha per oggetto il rapporto, in teoria e in pratica, tra reddito normale e rendita catastale nel patrimonio residenziale.

La nota affronta inizialmente il quesito se il concetto di reddito normale in edilizia abbia o meno un significato accettabile; e la risposta è che si può discuterne in teoria, ma in pratica diventa inevitabile accettare tale concetto se si vuole tassare anche il proprietario residente su un reddito figurativo. Ciò naturalmente solleva il secondo quesito: è giusto tassare il proprietario residente? Di nuovo la risposta è positiva, non avendo trovato in teoria nessun motivo per dire di no, anche se si resta colpiti dalla quasi unanime ostilità che a questo riguardo si palesa nell'opinione pubblica di tutti i paesi. A questo punto l'analisi diventa applicativa: si tratta di vedere come determinare il reddito normale, che rapporti stabilire tra il reddito catastale e l'equo canone e cosa prospettare a tale riguardo per il futuro. La tormentata vicenda della riforma del catasto sembra oggi poggiare su basi metodologiche abbastanza convincenti. Ma la storia degli ultimi decenni ci ricorda che è nella fase applicativa che si determinano i successi o i fallimenti di simili riforme.

## 1. Il reddito normale dei fabbricati

È ben noto che il concetto di reddito normale presuppone un cespite che abbia capacità di reddito autonomo e presuppone altresì che non vi sia un'eccessiva dispersione dei risultati effettivi rispetto alla media cui viene conferito il significato di reddito normale<sup>3</sup>. Naturalmente è per definizione estraneo a questo concetto tutto ciò che è legato a eventi eccezionali, mentre è implicita nel concetto la consapevole dimenticanza di differenze che possono essere attribuite a valori soggettivi, che possono cioè essere attribuite essenzialmente alla diversa capacità ed operosità del gestore del cespite. Questa è una caratteristica positiva del regime fiscale basato sul

---

2) Università degli Studi di Padova.

3) E' appunto la capacità di reddito autonomo che distingue gli edifici soggetti a imposizione specifica, sia essa rappresentata da un'imposta ad hoc o dalla stima di uno specifico importo imponibile che concorre a determinare la base di un'imposta più ampia, dagli immobili strumentali che non assumono rilievo singolare in quanto assimilati a fattori produttivi e quindi colpiti indirettamente attraverso l'imposizione sul reddito d'impresa. Tali concetti si mantengono abbastanza stabili nella legislazione tributaria italiana, dalla legge istitutiva dell'imposta sui fabbricati nell'Ottocento (L. 26.1.1865.n.2136) al T.U. del 1958, art. 69, alla riforma tributaria degli anni Settanta (DPR n.597/1973, art.32). Per approfondimenti, si veda Uckmar (1985).

reddito normale rispetto a quello basato sul reddito effettivo, perché il riferimento al reddito normale implica un'incentivazione continua all'efficiente gestione e facilita il trapasso dei cespiti dai gestori meno bravi a quelli più bravi<sup>4</sup>.

Detto questo, si pone il quesito: ha senso il concetto di reddito normale nel patrimonio residenziale?

La risposta è positiva, anche se indubbiamente il concetto presenta delle limitazioni severe rispetto al campo di applicazione tipico costituito dall'agricoltura. L'edilizia offre infatti un minore spazio per l'operosità del gestore, il che riduce la forza dell'incentivazione implicita nel sistema del reddito normale<sup>5</sup>. Inoltre essa produce redditi che dipendono strettamente da un fattore esogeno mutevole costituito dalla rendita di posizione, il che riduce il secondo vantaggio del sistema in esame, ossia la relativa stabilità nel tempo dell'imponibile, quanto meno in termini comparati tra i vari cespiti.

Una parola di chiarimento a questo riguardo è necessaria perché la vecchia concezione, che è importante per capire la genesi e la crescita del catasto edilizio italiano, appare basata sull'assunto di una struttura delle rendite urbane piuttosto stabile in quanto determinata da un modello essenzialmente monocentrico di organizzazione dello spazio urbano. Tale modello, infatti, tende a generare una struttura dei valori poco sensibile al variare del tempo nel senso che, se la città si sviluppa, tutti gli edifici si troveranno a valere di più, ma senza che i corrispondenti rapporti siano alterati (ed è questo naturalmente ciò che è importante nel catasto: non tanto il valore assoluto, quanto la corretta rappresentazione dei valori relativi).

Cosa è successo, dunque, che ha reso mutevole un elemento così determinante per la validità del catasto qual'è la struttura delle rendite urbane? È successo che le città italiane si sono notevolmente modificate negli ultimi decenni e mostrano ancora oggi una dinamica piuttosto accentuata sia nell'organizzazione fisica degli spazi sia e soprattutto nell'utilizzazione pratica degli spazi stessi. Il fattore fondamentale di mutamento è legato alla diffusione dell'automobile e alla conseguente esplosione del problema del traffico che ha indotto gli assessori, in mancanza di meglio, a giocare con divieti di circolazione, sensi unici ecc. Questi interventi deviano o concentrano le correnti di traffico e quindi possono modificare profondamente il valore commerciale e quello residenziale delle aree e degli edifici.

Ma una volta illustrate queste limitazioni, che sorgono ragionando sulla natura stessa del concetto di reddito normale in edilizia, va detto che il concetto rimane sufficientemente solido in teoria. In ogni caso esso rappresenta un riferimento obbli-

---

4) Per approfondimenti sul concetto economico di reddito normale e sulle conseguenze del suo impiego in campo tributario, vedi, ad esempio, Steve (1976).

5) Si osservi comunque che lo spazio di azione discrezionale del proprietario comprende sia l'uso che la manutenzione dell'immobile, poiché il reddito normale è al netto delle spese di gestione, manutenzione e riparazione valutate in base ad un'incidenza "normale" sul reddito lordo. Per il problema estimativo di tali spese, si veda Realfonzo (1985).

gato se si vuole tassare anche il proprietario residente, ed è superfluo ricordare che circa l'80% ormai degli edifici residenziali in Italia risulta in possesso di proprietari residenti. In pratica si tratta quindi di decidere se vogliamo o no sottoporre l'80% del patrimonio immobiliare a tassazione ordinaria sul reddito.

Ecco allora il secondo quesito: è corretto tassare i proprietari residenti? Se la risposta è affermativa, viene automaticamente sciolto ogni dubbio anche sulla necessità di adottare il reddito normale; se è negativa, il problema dell'adozione del reddito normale rimane aperto e passibile di ogni opinione teorica.

## 2. La tassazione dei proprietari residenti

La letteratura economica, per quanto ci consta, è unanime nel rispondere affermativamente all'anzidetto quesito, adottando tutti gli autori il criterio, in Italia legato soprattutto al nome di Einaudi<sup>6</sup>, della tassabilità dell'autoconsumo, visto come conseguenza inevitabile del principio della capacità contributiva: come si tassa o si vorrebbe tassare in teoria (per ora restiamo in teoria) l'autoconsumo dell'agricoltore, così si deve tassare l'autoconsumo del proprietario residente. È giusto, dunque, che il signor X come inquilino paghi a se stesso come proprietario un certo canone e che questo canone figurativo venga dal signor X denunciato nella propria dichiarazione dei redditi.

Se così non si facesse, non soltanto si verrebbe meno a questo criterio teorico della tassazione dell'autoconsumo, che è importante anche in altri campi, ma si creerebbero pure delle discriminazioni all'interno del comparto degli edifici tra chi è proprietario residente e chi, in condizioni di reddito ed in condizioni abitative del tutto analoghe, si trova a possedere in una città una casa che dà in locazione e risiede come inquilino in un'altra casa in un'altra città. Questo secondo individuo, come è noto, non può detrarre dal proprio imponibile fiscale il canone che paga, mentre è obbligato ad inserire nel proprio reddito fiscalmente imponibile il canone che percepisce. In assenza di tassazione del canone figurativo del proprietario-residente si crea dunque una discriminazione palese tra due soggetti che hanno in realtà la stessa capacità contributiva.

Va tuttavia riconosciuto che, a dispetto di questa posizione unanime della letteratura, la tassazione della casa in testa al proprietario-residente solleva in tutti i paesi una grande ostilità sociale. Ciò vale in particolare quando si parli della prima casa che è giudicata un bene necessario e come tale estranea alla capacità contributiva, considerando che soltanto sopra il livello di sopravvivenza l'individuo è chiamato a partecipare alle spese comuni.

È una posizione che ha indubbiamente molti elementi di emotività, ma è anche su questi elementi di emotività che si costruiscono i sistemi fiscali e quindi bisognerà tenerne conto.

---

6) Afferma Einaudi (1916,p.381): "Vi è qualche ragione, in un paese dove sono tassati i frutti di tutti i capitali, per esentare precisamente e solo i frutti dei capitali quando essi frutti sono consumati direttamente dal capitalista?".

Vero è che l'ostilità è confinata all'imposizione sul reddito ispirata al principio della capacità contributiva, poiché non si manifestano rilevanti opposizioni all'imposizione anche sulla prima casa a servizio della finanza locale nell'ambito del principio del beneficio. Che sia commisurata al valore patrimoniale o al reddito figurativo, simile imposta locale è considerata come un'inevitabile "quota da pagare al condominio urbano", visto che ancora oggi una parte significativa della spesa degli enti locali va a beneficio delle proprietà immobiliari. E' noto che la ripresa dell'autonomia tributaria dei comuni in Italia negli anni 90 ha fatto leva proprio su tale imposizione e che l'Ici è oggi la voce di entrata più rilevante della finanza comunale: una voce spesso contestata in merito al livello e alle modalità applicative, ma non rifiutata a livello di principi.

La raccomandazione pratica ai fini della controversa imposizione immobiliare nell'Irpef è di mantenere la tassabilità del canone figurativo, ma di concedere un'agevolazione per la prima casa. Agevolazione che tuttavia dovrebbe essere duplice: deducibilità parziale del canone figurativo della prima casa per il proprietario residente<sup>7</sup>, ma anche deducibilità di analogo ammontare per l'inquilino che paga un canone effettivo, in maniera da ricostituire pure a questo riguardo la parità di condizioni e di assicurare coerenza al sistema tributario.

Per meglio valutare il senso e la portata di tale raccomandazione, va ricordato che il legislatore si è dimostrato molto fermo nel mantenimento del principio della tassabilità del reddito figurativo, ma molto incerto nella sua applicazione soprattutto quando ha introdotto delle discriminazioni nei riguardi dello sfitto e nei riguardi della seconda casa. Tralasciando la persecuzione dello sfitto, che ha giustificazioni extratributarie<sup>8</sup> e quindi esula dai limiti della presente nota, appare invero difficile sul piano teorico giustificare la simultanea presenza di un reddito normale, definito e sancito dall'autorità pubblica, e di un imponibile fiscale aumentato di un terzo per la seconda casa. Il principio di capacità contributiva si applica infatti in testa al con-

---

7) Una variante tecnica di tale politica è rappresentata dalla detrazione dall'imposta: a parità di perdita di gettito per lo Stato e quindi a parità di beneficio medio per i contribuenti, la detrazione incide di più sui livelli bassi di reddito e provoca un aumento di progressività dell'imposta. Come tale, essa appare spesso politicamente preferita, anche se appare innegabile la maggiore coerenza logica della impostazione che assume come non imponibile una quota o un importo fisso del canone figurativo e quindi concede una deduzione percentuale o fissa dal reddito. Per approfondimenti, cfr. Muraro (1982).

8) E tuttavia doveroso ricordare che lo sfitto volontario non si verifica in libero mercato se non in termini fisiologici: ad esempio, in vista di una scadenza ravvicinata di inizio lavori o di cambio destinazione o di uso proprio. Il fenomeno di alloggi sfitti per lunghi periodi è spiegabile solo con l'incertezza del diritto che da molti anni è la caratteristica fondamentale del mercato delle locazioni in Italia. Il timore di un esproprio di fatto, costituito da sfratti non eseguiti, induce il proprietario a rinunciare al guadagno del canone come costoso mezzo di difesa di un diritto di proprietà che lo Stato riconosce a parole ma non nei fatti. Che tale comportamento di difesa venga sanzionato con un'autentica e severa multa fiscale e che ciò regga da anni al giudizio politico dell'opinione pubblica e a quello giuridico della organi giudiziari, è un fenomeno che continua a destare nello scrivente un autentico sconcerto. Né vale il tentativo di giustificare tale politica con il richiamo ad atteggiamenti speculativi di oligopolisti, poiché la quasi totalità dei potenziali locatori coinvolti nello sfitto è rappresentata da piccoli locatori che subiscono e non determinano i prezzi.

tributente sottoponendo a tassazione progressiva il coacervo dei suoi redditi, non già aumentando contabilmente un reddito particolare: è come se al lavoratore ricco, per tener conto della sua ricchezza, si attribuisse fiscalmente un salario superiore a quello effettivamente percepito!

Nulla vieta, invece, che il reddito normale lasci il posto a quello effettivo in caso di casa locata e in presenza di scostamenti notevoli tra i due valori. La linea ispiratrice del legislatore tributario è infatti sempre stata quella di cercare un reddito normale che risultasse una buona approssimazione di quello effettivo: si può discutere sul livello della differenza che giustifica il passaggio dall'uno all'altro, non sulla correttezza del doppio riferimento<sup>9</sup>. Ma questo è tema che già appartiene alla definizione empirica del reddito normale attraverso il catasto.

Restando a livello teorico, la soluzione qui auspicata consiste dunque nel definire un reddito normale che sia effettivamente attendibile e nell'applicarlo poi all'intero patrimonio senza distinguere se si tratti di una seconda o di una terza casa, inserendo invece uno sconto per la prima casa nei riguardi sia del proprietario residente che dell'inquilino.

### 3. La crisi del catasto urbano

Avendo accettato, sia pure con qualche presa di distanza da quello che avviene nel nostro Paese, il concetto di reddito normale in edilizia, occorre ora esaminare come applicarlo concretamente; ed il discorso va ovviamente a finire sul "nuovo catasto edilizio urbano".

E' superflua ogni illustrazione del catasto che è a tutti ampiamente noto. Conviene invece chiedersi come mai uno strumento costruito da tecnici di notevole esperienza e fatto per durare nel tempo sia diventato così rapidamente obsoleto: in definitiva il catasto, pur dopo una gestazione abbastanza lunga, è stato introdotto ufficialmente nel 1962, e già nella seconda metà degli anni '70 era da tutti ritenuto inattendibile e bisognoso di una riforma radicale<sup>10</sup>. Essenzialmente sono tre le ragioni della rapida crisi del catasto.

---

9) La ragionevole norma introdotta con legge 23.2.1960 n.1311, art.2, manteneva il riferimento al reddito normale dell'abitazione quando quello effettivo, diminuito del 25% a titolo di importo forfetario di spese di gestione e manutenzione (in ciò rifacendosi addirittura alla legge 26.1.1865 n. 2136), risultasse compreso tra l'80 e il 120% di quello normale. Successive innovazioni hanno dapprima ristretto al 15% la quota a forfait deducibile e da ultimo hanno reso esclusivo il riferimento al reddito effettivo netto quando derivi da equo canone, mentre si usa il maggiore tra reddito catastale e reddito effettivo netto in caso di locazione con patti in deroga alla disciplina dell'equo canone.

10) Si rinvia in materia all'analisi della "Commissione per lo studio dei problemi connessi con la ristrutturazione del catasto dei fabbricati", presentata nel 1980 e pubblicata nel libro bianco del Ministero delle Finanze (1981).

La prima è collegata al forte fenomeno di esodo che ha caratterizzato la vita italiana negli anni '50-'60. L'esodo dal sud al nord e dalla campagna alla città ha comportato una drastica caduta, almeno tendenziale, dei valori immobiliari nelle città di esodo ed una forte ascesa di questi valori immobiliari nelle città di destinazione; e si trattava di un fatto che i tecnici del catasto non avevano previsto. Il fenomeno della mobilità territoriale ha assunto nell'ultimo ventennio caratteri diversi e intensità minore rispetto all'anzidetta fase dell'esodo, ma continua a generare deviazioni significative dal quadro delle rendite immobiliari rilevato originariamente dal catasto<sup>11</sup>.

Il secondo motivo che spiega la rapida obsolescenza è lo sviluppo della motorizzazione privata che ha comportato in pochi anni la rottura di quel modello monocentrico della città italiana a cui i nostri tecnici si erano ispirati e che in effetti era allora il modello predominante nelle città italiane di terraferma (e che si ritrovava, trasformato in modello lineare, anche in molte città costiere cresciute intorno ad un nucleo storico). Com'è intuitivo, tale modello ha quale caratteristica un diagramma dei valori immobiliari che ha un picco nel centro e poi degrada verso la periferia. La motorizzazione privata, con la necessità di avere strade più larghe e spazi per parcheggi e garage, ha rotto questo modello monocentrico, facendo sorgere in poco tempo delle zone nuove, periferiche o semiperiferiche, più adatte ad una città ormai organizzata sull'uso della macchina privata e quindi più pregiate del centro stesso. La realtà si è così staccata dalla fotografia comparata dei valori immobiliari che derivava dal catasto. Il fenomeno prosegue ora su scala metropolitana, con caratteri peculiari in ogni area ma complessivamente tendenti a diminuire il rapporto tra rendite urbane e rendite periurbane (Boscacci, 1997).

Il terzo motivo è da riconoscere nel blocco dei fitti che per tanti anni ha dominato la scena delle città italiane. Il blocco dei fitti ha creato generalmente un degrado accelerato del patrimonio immobiliare, in particolare di quel patrimonio situato nel centro storico che nel modello monocentrico doveva invece essere il più pregiato. Ed il blocco dei fitti era qualcosa che strutturalmente non poteva essere recepito dal catasto, se non altro perché il Governo lo preannunciava sempre come proroga molto limitata nel tempo; anche se il fenomeno, di proroga in proroga, è durato decenni, esso veniva sempre presentato come fenomeno di breve periodo e tale dunque da non trovare concettualmente ricezione in un catasto che doveva essere abbastanza stabile nel tempo. Sotto questo profilo l'ultimo ventennio ha visto il rinascimento dei centri storici nella maggioranza delle città italiane e il ricostituirsi della gerarchia originaria dei valori tra centro e periferie urbane; ma la riqualificazione dei centri stessi, la riorganizzazione dei flussi di traffico, il cambio di destinazione di molti alloggi, la creazione di aree pedonali e di strade di penetrazione, ecc., hanno comun-

---

11) Cfr. due recenti ricerche: Cannari-Nucci-Sestito (1997) per il rapporto Nord-Sud; Boscacci (1997) per il rapporto città-campagna nelle grandi aree metropolitane. Cfr. anche Di Nicola (1998) per analisi sul rapporto centro-periferia.

que modificato i rapporti di valore tra singole unità immobiliari, mantenendo valida la richiesta di un rifacimento del catasto.

#### **4. Catasto ed equo canone**

Un'importante prova indiretta di questo degrado rapido del catasto, di cui si sono offerti tre tentativi di spiegazione, si è verificata nel momento in cui si è passati dal blocco dei fitti all'equo canone (legge 27 luglio 1978, n. 392).

È noto che l'equo canone è nato su basi interamente nuove, utilizzando una funzione parametrica che ogni proprietario doveva applicare al proprio immobile. Non si è a conoscenza di studi molto sistematici a questo riguardo, ma la sensazione dello scrivente, così come di altri che si sono trovati a lavorare in tale epoca sui temi della fiscalità immobiliare, era che l'equo canone desse, tutto sommato, un'immagine della struttura dei valori immobiliari più attendibile di quella fornita dal catasto.

Vale la pena di osservare che è difficile dare una convincente spiegazione teorica a questa convivenza tra il reddito normale recepito nel catasto e l'equo canone. A ben vedere, infatti, anche l'equo canone è un reddito normale perché è vero che ha natura formale di reddito massimo, ma è anche vero che viene quasi sempre applicato (quando la disciplina non venga evasa superando il limite verso l'alto). E se viene applicato, diventa reddito effettivo nonché reddito medio ordinario, dunque reddito normale.

Sul piano teorico non si vede proprio la possibilità di scappare a questo paradosso di due redditi normali diversi che convivono nella stessa normativa. Un po' per questa osservazione teorica, un po' per il fatto che l'equo canone era giudicato più veritiero del catasto, furono in molti, e lo scrivente fu tra quelli, che proposero l'agganciamento all'equo canone anche come maniera pratica di colmare rapidamente le lacune del catasto, obbligando i proprietari residenti ad autocalcolare e dichiarare un imponibile pari ai  $3/4$  dell'equo canone applicabile al loro alloggio, con eventuali deduzioni per la prima casa da decidersi in sede politica.

#### **5. Proposte**

Al di là di queste proposte transitorie, l'equo canone diventava illuminante anche in discorsi programmatici sulla riforma del catasto. Sembrava opportuno, infatti, riformare il catasto recependo dall'equo canone il carattere della formula parametrica. Essa avrebbe potuto essere applicata dallo stesso proprietario in termini di autodichiarazione: con il conseguente ma non nuovo né difficile problema di sottoporre a controllo tali autodichiarazioni, come tutte le altre, spesso ben più importanti, dichiarazioni di reddito mobiliare ed immobiliare del contribuente; e però con il vantaggio di una applicazione quasi immediata di imponibili più attendibili. Essa si sa-

rebbe inoltre prestata a degli aggiornamenti flessibili di tipo parziale (nel senso che l'aggiornamento, anziché investire tutti i valori catastali di una categoria, come avviene adesso, poteva concernere un certo parametro o un numero limitato di parametri)<sup>12</sup>.

La possibilità dell'autocertificazione, non invalidava comunque l'opportunità, per assicurare un più elevato livello di efficacia tributaria nonché per varie ed importanti finalità extrafiscali, di procedere ad una riforma del catasto basata su rilevazioni ufficiali ad opera di dipendenti del Ministero delle Finanze e di tecnici esterni opportunamente istruiti e legittimati ad asseverare le dichiarazioni dei proprietari: rilevazioni da compiere in un adeguato arco di tempo – dai 5 ai 10 anni – ma proprio per questo da iniziare immediatamente<sup>13</sup>.

Rispetto alle proposte così riassunte che ebbi modo di formulare all'inizio degli anni 80, vale la pena di osservare innanzitutto che quasi un ventennio è passato inutilmente. La frettolosa revisione degli estimi prescritta dalla legge 427/1989 ed entrata in vigore nel 1992 è riuscita ad avvicinare in media la rendita catastale ai valori di mercato, ma al costo di forti sperequazioni che non possono essere tollerate in una disciplina a regime. Bene ha quindi fatto il legislatore a prevedere successivamente - con legge 75/1993 e legge 133/1994 – la revisione totale del catasto, concernente le zone censuarie, la classificazione, il classamento, gli estimi. E' un cammino tormentato, come ha dimostrato il protrarsi della fase di elaborazione delle regole applicative. La delega in materia data al governo dalla legge 549/1995 non è arrivata a buon fine al primo round ed è stato necessario riprendere la questione nella Legge 662/1996 (Finanziaria 1997) che ha stabilito il ricorso allo strumento del regolamento per procedere all'aggiornamento del catasto. Comunque, il 1998 vede ormai compiuta la fase di elaborazione politica e di conseguente ideazione normativa (DPR 23 marzo 1998 n.138).

Le principali scelte sono convincenti. L'articolazione del territorio in zone censuarie più ristrette e in microzone; il ruolo dei Comuni in tale processo, così come nella determinazione delle tariffe; la compensativa riduzione delle classi di fabbricati; il riferimento al metro quadro, con annessa valutazione convenzionale delle superfici di servizio: tutto ciò permette di dichiarare che "nulla osta" sul piano normativo a dotare finalmente il Paese di un catasto adeguato. Ma le brevi notazioni storiche sopra richiamate dimostrano che siamo in un campo in cui il successo o il fallimento si determinano nella fase applicativa più ancora che in quella della configurazione di scenario. E' bene quindi che tutti – forze politiche, opinione pubblica e studiosi – seguano il processo di revisione del catasto con la consapevolezza che siamo all'inizio e non alla fine della storia.

---

12) Sui parametri da accogliere nella nuova formula, lo scrivente rinvia a quanto ha già esposto nel libro bianco del Ministero delle Finanze (1981).

13) Si stimava allora che, tra unità immobiliari e fabbricati, sarebbero state 40 milioni le dichiarazioni da effettuare: ipotizzando di coinvolgere 15.000 geometri in tale lavoro, risultavano 2.700 dichiarazioni per geometra. Era quindi palese la necessità di concedere un tempo adeguato.



## BIBLIOGRAFIA

Boscacci F. (1997), *"Valori immobiliari e rendita nelle regioni urbane di tipo policentrico"*, in Rivista milanese di economia, n. 63, luglio-settembre 1997, pp. 76-89.

Cannari L. - Nucci F. - Sestito P. (1997), *"Mobilità territoriale e costo delle abitazioni: un'analisi empirica per l'Italia"*, in Banca d'Italia, Temi di discussione, n. 308.

Ce.S.E.T. (1985), *La stima dei redditi e dei valori immobiliari a fini fiscali*, Atti del XV Incontro.

Di Nicola F. (1998), *"Una revisione dei rendimenti figurativi degli immobili per una migliore selettività della spesa sociale"*, in Giannirini S.- Osculati F. (a cura di), *Risanamento e sviluppo. La finanza pubblica dall'aggiustamento degli anni '90 alle riforme per l'Unione monetaria*, F. Angeli, Milano, pp. 277-300.

Einaudi L. (1916), *Corso di scienza delle finanze*, 3° ediz., Edizioni della rivista "La riforma sociale", Torino.

Ministero delle Finanze (1981), *Il riordinamento dell'imposizione degli immobili*, Roma, Poligrafico dello Stato.

Muraro G. (1982), *"Mercato edilizio e imposte sugli immobili, con particolare riferimento all'Irpef"*, in Gerelli E.- Muraro G. (a cura di), *Mercato e imposizione degli immobili*, F. Angeli, Milano pp.19-53.

Muraro G. (1990), *"Il reddito normale nel patrimonio residenziale"*, in Leccisotti M. (a cura di), *Per un'imposta sul reddito normale*, Il Mulino, Bologna, pp. 221-230.

Realfonzo A. (1985), *"L'accertamento fiscale dei redditi dei fabbricati: aspetti economico-estimativi ed applicativi"*, in Ce.S.E.T., pp. 81-91.

Steve S. (1976), *Lezioni di scienza delle finanze*, VII ediz., Cedam, Padova.

Uckmar V. (1985), *"Aspetti normativi dell'imposizione fiscale sugli immobili urbani"*, in Ce.S.E.T., pp.2 1-38.